



Raadsvoorstel

Registratienummer 11835503
Raadsvergadering 8 maart 2022

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Hadewychstraat en omgeving

BrabantWonen wil negen nieuwe woningen realiseren in de omgeving van de Hadewychstraat voor starters/alleenstaanden, waar nu nog zes gedateerde, kleine eengezinswoningen staan. Hierdoor zullen meer starters/alleenstaanden kans maken op een huurwoning, en de woningen zullen ook energiezuiniger zijn dan de oude, te slopen, woningen.



Voorgesteld besluit

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. het bestemmingsplan Hadewychstraat en omgeving vast te stellen, met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002496-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_ NL.IMRO.0796.0002496-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding

BrabantWonen wil negen nieuwe starterswoningen in de sociale huur bouwen. Om de omgevingsvergunning voor deze nieuwe woningen te kunnen verlenen, dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

BrabantWonen wil negen sociale starterswoningen bouwen, verspreid over drie locaties in de buurt Bazeldonk in de wijk Zuid te 's-Hertogenbosch. Op deze locaties staan nu in totaal zes verouderde, kleine eengezinswoningen die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Hierom heeft BrabantWonen verzocht om de bestemming te herzien met de volgende scenario's: renovatie, verkoop, eventueel in combinatie met het "klushuisconcept" of (vervangende) nieuwbouw. Uiteindelijk is door BrabantWonen het besluit tot vervangende nieuwbouw genomen waarbij deze negen grondgebonden woningen worden teruggebouwd, voor de zes bestaande woningen, waarbij de achtergelegen binnenterreinen en de bergingsblokken worden meegenomen in het plan. Het binnenterrein wordt samen met de buurt ingericht, waarbij ook de gemeente wordt betrokken, om ervoor te zorgen dat een veilige leefomgeving ontstaat.

De woningen zijn te verouderd om te renoveren, en ook zijn de woningen slecht geïsoleerd. De woningen zullen voornamelijk geschikt zijn voor starters. Hiertoe dient wel een ruimtelijke procedure te worden gevoerd. Om de snelheid van realisatie te bespoedigen is ervoor gekozen om gebruik te maken van een gecoördineerde omgevingsvergunningprocedure, samen met het vaststellen van een bestemmingsplan. Wij vragen uw raad het bestemmingsplan vast te stellen, waarna wij de omgevingsvergunning zullen verlenen. Voor het bestemmingsplan verwijzen wij uw raad naar bijlagen 1, 2, 3, en 4. Voor de (ontwerp)omgevingsvergunning naar bijlage 5.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning voor de bouw van de woningen hebben met ingang 1 november 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en/of de ontwerpomgevingsvergunning.

Beoogd doel

Het realiseren van negen starterswoningen in de sociale huur

Voorliggend bestemmingsplan maakt negen starterswoningen mogelijk waar nu nog zes eengezinswoningen staan. Dit draagt bij aan een evenwichtige woonomgeving in deze buurt, en er is grote vraag naar dit soort huurwoningen. In de Woonvisie wordt ook een ambitie uitgesproken om te komen tot het realiseren van onder andere sociale starterswoningen. Hieraan wordt door dit plan een bijdrage geleverd.



Relevante besluitgeschiedenis

Vaststelling bestemmingsplan 'Zuid', 17 mei 2011, reg.nr. [798511](#)



Argumenten

1. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Het nieuwe bestemmingsplan laat de gewenste ontwikkeling toe. Deze ontwikkeling voldoet aan de gestelde kaders en beleidnota's, zoals de Woonvisie. Het plan voegt starterswoningen en woningen voor alleenstaanden toe aan de huurwoningvoorraad. Ook blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat het plan haalbaar is.

2. Er is geen exploitatieplan nodig.

In de ondertekende anterieure overeenkomst is het kostenverhaal vastgelegd tussen gemeente en BrabantWonen.



Kantttekeningen en risico's

N.v.t.



Financiën

Overeenkomstig artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening is voor het voorliggende plan geen exploitatieplan noodzakelijk, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voor dit plan is een anterieure overeenkomst afgesloten met BrabantWonen, ter dekking van de ambtelijke kosten en het afwentelen van eventuele planschade.



Duurzaamheid

De ambities voor duurzaamheid zijn vastgelegd in de visie Duurzaam 's-Hertogenbosch. Het doel is te komen tot een gezond woon- en leefomgeving waarin schone energie centraal staat, je jezelf duurzaam verplaatst en waar verspilling van grondstoffen wordt tegengegaan. In Duurzaam 's-Hertogenbosch zijn de ambities verwoord in vier pijlers:

1. Gezonde, groene en klimaatbestendige omgeving (o.a. hemelwaterberging)
2. CO2 neutrale omgeving (energie)
3. Waardebehoud van grondstoffen (circulariteit)
4. Duurzame mobiliteit

Doordat nieuwe woningen worden gerealiseerd zullen deze duurzaam worden uitgevoerd, wat een verbetering is ten opzichte van de verouderde, bestaande woningen. Zo worden zoveel mogelijk duurzame materialen gebruikt, waar mogelijk circulair en worden de woningen beter geïsoleerd dan nu het geval is.



Participatie en communicatie

Participatie

BrabantWonen heeft een aantal informatieavonden georganiseerd om de buurt bij de planvorming te betrekken. Op deze avonden zijn geen bezwaren tegen het plan geuit maar is wel aangegeven dat de buurt graag betrokken blijft bij de inrichting van het middenterrein. BrabantWonen heeft toegezegd dat zij deze middengebiedjes gaat inrichten samen met de omgeving en de gemeente.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning voor de bouw van de woningen hebben met ingang van 1 november 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en/of de ontwerpomgevingsvergunning.

Vervolprocedure

Als uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan zullen wij direct daarna de omgevingsvergunning verlenen. Het besluit over de omgevingsvergunning doorloopt daarna dezelfde (beroeps)procedure als dat van het bestemmingsplan. De terinzagelegging van het raadsbesluit met bijbehorende stukken en ons besluit over de aanvraag om omgevingsvergunning wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Beide besluiten zijn gecoördineerd tot stand gekomen en liggen daarom tegelijkertijd zes weken ter inzage.



Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Verslag informatiebijeenkomst Hadewychstraat 31-10-2018 en 1-11-2018 DEF geanonimiseerd
2. Toelichting Bestemmingsplan "Hadewychstraat en omgeving"
3. Regels Bestemmingsplan "Hadewychstraat en omgeving"
4. Verbeelding Bestemmingsplan "Hadewychstraat en omgeving"
5. Omgevingsvergunning "Hadewychstraat en omgeving"

Registratienummer
Bevoegdheid raad
Portefeuillehouder
Commissie
Sector/Afdeling
Inlichtingen

11835503
Vaststellen Bestemmingsplannen
Geers
Omgeving: 15 februari 2022
SO/ROS
P.A. Kamman
p.kamman@s-hertogenbosch.nl



Besluit van de raad

Registratienummer 11835503

Raadsvergadering 8 maart 2022

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hadewychstraat en omgeving

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,
gezien het voorstel van college van 25 januari 2022

besluit:

1. het bestemmingsplan Hadewychstraat en omgeving vast te stellen, met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002496-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002496-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van 8 maart 2022

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Minkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 8 maart 2022
CONFORM BESLOTEN